

議 第 3 号

市街化調整区域内の開発行為について、次のように本会に付議された。

令和5年9月28日
静岡県開発審査会会長

磐建計第217号
令和5年8月22日

静岡県開発審査会会長 様

(処分庁) 磐田市長 草地 博昭

市街化調整区域内の開発行為について (付議)

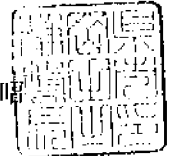
このことについて、都市計画法第34条第14号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

様式第1号(第3条関係)(用紙 日本産業規格A4縦型)

磐建計第217号
令和5年8月22日

静岡県開発審査会会長 様

(廻分庁) 磐田市長 草地博晴



市街化調整区域内の開発行為について(付議)

このことについて、都市計画法第34条第14号の規定により、次のように開発審査会に付議します。

事業予定者の住所	磐田市上岡田464番地							
氏名	有限会社パーツ技研 取締役 中村 孝							
開発区域に含まれる地域の名称	磐田市岩井宇原3186番1の一部							
開発区域の面積	実測 989.99 m ² 公簿 990 m ²							
目的	工場建設に伴う敷地造成							
開発区域の土地の現状	地目	宅地	農地	山林	公共用地	その他	合計	
	面積		990				990 m ²	
土地利用計画	予定建築物等の用途及び規模構造	工場 鉄骨造2階建		建築面積	393.31 m ²		延床面積	551.17 m ²
	その他							
地域指定の適合状況	用途指定なし							
排水施設	放流先	開発区域⇒ 道路側溝⇒ (二)安久路川⇒ 海						
	汚水の処理方式	合併処理浄化槽にて処理後、道路側溝へ放流						
道路	取付ける公道	道路名：市道藤上原岩井幹線						
		幅員：13.55m						
その他 (地盤、がけ面、緩衝帯)	盛土 306.05m ² 切土 0.00m ² 開発許可申請前に地盤調査予定 地盤種別(第二種)							

該 当 条 項	都市計画法第34条第14号
理 由	<p>申請者は、平成6年10月に有限会社パーツ技研として磐田郡福田町にて創業し、平成8年4月に本社を磐田市上岡田に移転しました。</p> <p>エンジン組立ライン及びオートバイ周辺機器の組立ラインの製造ロボット用の治具の製造加工を中心に営業しています。</p> <p>製造拠点は、本社工場の他に磐田市松本に第二工場があり、ヤマハ発動機株式会社やスズキ株式会社など自動車メーカー等に、組立ラインの必要部品である治具を納品しています。</p> <p>当社の治具は、精度の高い技術で作成しており各メーカーから評価され、ヤマハ発動機本社工場では高いシェアを維持しています。</p> <p>この高度な技術を更に向上させるため、今まで外注していた3次元測定器を本計画地へ新たに設置し、受注から生産、検査を一連の工程で行える環境を整備し、更なる品質向上を目指します。既存の磐田市松本にある第二工場は借地のため返却します。</p> <p>また、本計画地は主たる取引先がヤマハ発動機（本社工場、豊岡技術センター、浜北工場、中瀬工場、袋井工場）であるため、流通の利便性による効果も期待できます。</p> <p>磐田市都市計画マスタープランでは、「産業集積地区・産業軸周辺は、需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との調整を図った上で工場の立地を検討できる地域」として位置づけられている場所であり、計画地に接道する産業軸の市道藤上原岩井幹線沿いは倉庫や工場が立地しており、周辺の土地利用に適合します。</p> <p>なお、申請者の業務は、日本標準産業分類E製造業に該当しており、個別付議基準13 地域振興のための工場等として付議します。</p>

<p>処分庁の意見</p>	<p>本案件は、付議基準13の地域振興のための工場等に適合するものです。</p> <p>1 付議基準の共通基準への適合状況</p> <p>(1) 開発行為を行う区域（開発区域）の面積は5ヘクタール未満であること。</p> <p style="padding-left: 40px;">開発区域は 989.99 m² であり、これに適合します。</p> <p>(2) 対象となる土地は農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）の農用地区域内にないこと。</p> <p style="padding-left: 40px;">計画地は、農業振興地域の整備に関する法律の農用地区域内にありません。</p> <p>(3) 開発行為等の実施計画が市町の土地利用指導要綱に基づく承認を受けると、地域の土地利用調整を経ており、かつ、周辺の土地利用状況と適合していること。</p> <p style="padding-left: 40px;">磐田市土地利用指導要綱に基づく承認を令和5年7月12日付けで受けています。</p> <p style="padding-left: 40px;">また、計画地に接道する市道藤上原岩井幹線沿いは倉庫や工場が立地しており、周辺の土地利用に適合します。</p> <p>(4) 対象となる者及び土地所有者に都市計画法又は関係法令違反の事実がないこと。</p> <p style="padding-left: 40px;">対象となる者及び土地所有者に、法令違反をしている事実はありません。</p> <p>(5) 市町の総合計画その他の計画に適合するなど、地域の経済社会活動の活性化、地域社会の発展等に寄与するものと認める施設であること。</p> <p style="padding-left: 40px;">計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「需要に応じて周辺環境との調和や土地利用規制との整合を図った上で工業等の誘導を検討」する地区として位置付けられており、計画地に接道する市道藤上原</p>
---------------	---

岩井幹線沿いは倉庫や工場が立地しており、今後も産業集積地区・産業軸沿いは産業振興の発展が見込まれます。

(6) 商業施設は、既存の商業用地の再開発を除き対象とならないこと。

予定建築物は、工場であり商業施設ではありません。

2 付議基準13「地域振興のための工場等」への適合状況について

(1) 工場等は、製造業(日本標準産業分類の大分類E)又は情報通信業(日本標準産業分類の大分類G)の建築物であること。

計画工場は、日本産業分類E製造業に該当する工場です。

(2) 地形、環境等の自然条件、雇用、交通、土地利用、産業等の社会経済条件を総合的に勘案してやむを得ないと認められる場合であること。

開発行為により優良な宅地水準に保つことで、現況の地形に影響を及ぼすことはありません。また計画地周辺ですが、北側は農地、南側・東側は駐車場、西側は市道藤上原岩井幹線であり、外部へ影響が出るような騒音は出さないことから、周囲への影響はありません。

また、主要取引先にアクセスが良いことから、作業効率やコスト削減にも繋がりますので、申請者にとっては非常に有利なことであり、今後も産業集積地区・産業軸沿いとしての発展が見込まれ、総合的に勘案してやむを得ないと考えます。

(3) 対象となる土地は、都市計画法第18条の2第1項の規定に基づき定める当該市町の都市計画に関する基本的な方針に工場等の導入を図るべき地区として定められた区域内にあること。

計画地は、磐田市都市計画マスタープランにおいて「産業集積地区・産業軸周辺」として計画的な土地利用の誘導を検討する地域に位置付けられた区域内です。

3 周辺における市街化を促進するおそれがないと認められること

(1) 計画地周辺に新たに公共公益施設を整備する必要が生じないこと又はそのおそれがないこと。

計画地が接する市道藤上原岩井幹線は、幅員が約13.55mあるため、公共事業として整備する必要はありません。

上水道は市道藤上原岩井幹線よりφ20mmにて給水します。汚水・雑排水は新設の合併浄化槽14人槽にて西側の道路側溝に排水をするため、新たに整備する必要はありません。

雨水は西側の道路側溝に排水し、二級河川安久路川へ流下させます。それぞれの排水先の流下能力は1年確立降雨強度に対応しており、本計画に起因する河川改修の必要はありません。

(2) 計画地周辺の土地利用に大きな変化がもたらされないこと又はそのおそれがないこと。

計画地は市街化調整区域であります。計画地に接道する市道藤上原岩井幹線沿いは倉庫や工場が立地しています。また、計画地の隣地は農地及び駐車場であり、周辺地域に及ぼす影響はないと考えます。

また、部品などを搬入するトラックや取引先・社用車・通勤車などの車両には交通安全教育を徹底するとともに、アイドリングストップを行い、余分な排気ガスの発生がないよう対策を講じます。

4 予定地で行われても支障がない（やむを得ない）と認められること。

計画地は、上述のとおり磐田市都市計画マスタープランにおいて産業集積地区・産業軸周辺に位置しており、周辺の土地利用状況にも適合します。

また、計画地に接道する市道藤上原岩井幹線沿いは倉庫や工場が立地しており、計画地の隣地は農地及び駐車場であり、周辺地域への生活環境や自然環境に大きな影響をもたらす恐れはなく、当該開発行為が計画地で行われても支障がないと考えられます。

これまでに記載したとおり、本案件は、周辺における市街化を促進するおそれなく、かつ、予定地で行われてもやむを得ないと認められることから許可することが適切であると考えます。